

N° de pourvoi : 88-15077

Publié au bulletin

Président :M. Senselme

Rapporteur :M. Cathala

Avocat général :M. Marcelli

Avocats :la SCP Boré et Xavier, M. Goutet.

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

Sur le premier moyen :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Pau, 24 mars 1988), que pour permettre à Mme Bon d'acquérir deux studios dans un immeuble à édifier, le Groupement de courtage financier et de recherche immobilière de Paris (GCF) lui a fait souscrire, le 21 juin 1984, deux contrats de réservation, que le même jour, Mme Bon a consenti une procuration en vue de la vente et a remis, à l'ordre de la SCP X..., notaire, deux chèques de 215 000 francs, que l'acte, daté du 3 juillet 1984, n'a été adressé à Mme Bon que le 22 avril 1985 après qu'il lui eût été indiqué que les travaux de finition n'étaient pas encore terminés, que Mme Bon a assigné le GCF, le notaire et le mandataire Irigaray pour faire prononcer la nullité des conventions, la restitution des sommes versées et des dommages-intérêts ;

Attendu que la SCP X... fait grief à l'arrêt d'avoir accueilli cette demande et de l'avoir condamnée, in solidum avec le GCF en paiement de la somme de 430 000 francs, alors, selon le moyen, 1°) qu'il résulte des termes clairs et précis de l'acte de vente du 3 juillet 1984 que le groupement cédant avait cédé à Mme Bon ses droits acquis sur l'immeuble litigieux pour un prix ferme et définitif, Mme Bon, cessionnaire, étant substituée dans les obligations du cédant jusqu'à l'achèvement de l'immeuble ; qu'en énonçant que le groupement avait cédé à Mme Bon un immeuble à construire, la cour d'appel a dénaturé les termes clairs et précis du contrat conclu le 3 juillet 1984 et, partant, violé l'article 1134 du Code civil ; 2°) que le juge doit restituer aux actes leurs véritables qualifications ; que la SCP notariale faisait valoir que le contrat réalisait une cession de droits acquis au comptant et non une vente en l'état futur d'achèvement ; qu'en s'arrêtant à la dénomination de " contrat de vente en l'état futur d'achèvement " de l'acte du 3 juillet 1984, sans lui restituer sa véritable qualification, la cour d'appel a violé l'article 12 du nouveau Code de procédure civile ; 3°) que la cession de droits acquis par le cédant au jour de la vente d'un immeuble non parachevé -le cessionnaire étant substitué dans les obligations du cédant envers le constructeur- ne peut s'analyser en un contrat de vente d'immeuble à construire ; qu'en décidant le contraire, la cour d'appel a violé les articles 1601-1 et 1601-4 du Code civil par fausse interprétation, et les articles L. 261-3, L. 261-10, L.

261-12 et L. 261-15 du Code de la construction par fausse application ; 4°) qu'en toute hypothèse, l'éventuelle nullité du contrat préliminaire de réservation, qui ne constitue pas une promesse de vente, ne saurait entraîner celle de la vente conclue postérieurement ; qu'en déduisant la nullité de la vente de celle des contrats préliminaires de réservation, la cour d'appel a violé les articles L. 261-15 du Code de la construction et 1134 du Code civil ;

Mais attendu que, sans dénaturer le contrat conclu entre Mme Bon et le GCF ni s'être prononcée en considération de la qualification donnée par les parties à ce contrat le 3 juillet 1984, la cour d'appel, qui a constaté qu'à cette date le GCF avait perçu la somme de 430 000 francs représentant le prix total de l'immeuble, alors que celui-ci n'avait été achevé qu'en mai 1985, en a exactement déduit la nullité de l'acte de vente ; que, par ces seuls motifs, l'arrêt se trouve légalement justifié de ce chef ;

Sur le second moyen :

Attendu que la SCP X... fait grief à l'arrêt de l'avoir condamnée à payer la somme de 430 000 francs in solidum avec le GCF, alors, selon le moyen, que l'obligation de restitution après annulation ne constitue pas un chef de préjudice en relation causale avec la faute reprochée au notaire ; que le notaire ne pouvait être tenu de ces restitutions, sauf son recours intégral contre le vendeur, que si l'insolvabilité de ce dernier était établie ; qu'en condamnant la SCP notariale in solidum avec le vendeur à payer à Mme Bon, acquéreur, le montant des restitutions de la vente annulée, sans constater l'insolvabilité du vendeur, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382 du Code civil ;

Mais attendu que la mise en jeu de la responsabilité des notaires n'étant pas subordonnée à une poursuite préalable contre d'autres débiteurs, la cour d'appel, qui a retenu qu'en recevant un acte qu'elle devait savoir être nul, la SCP X... avait manqué à son obligation de n'authentifier que des actes ayant une efficacité juridique normale, et qu'elle devait en être déclarée responsable et condamnée à réparation, au même titre, et solidairement avec l'auteur principal, a, par ces seuls motifs, légalement justifié sa décision ;

PAR CES MOTIF :

REJETTE le pourvoi